GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Raalte.
Nr. 128886
30 december 2015

Gemeente Raalte Welstandsnota 2016

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2015
Besluit:
1. de zienswijze door Oversticht te Zwolle niet over te nemen conform de 'Nota van zienswijzen';
2. de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 als opgenomen onder bijlage 1 vast te stellen en per 1-1-2016 in werking te laten treden;
3. de Welstandsnota 2010 (vastgesteld op 13-01-2011 nr. I / 9) per 31-12-2015 in te trekken;
4. de 15 beeldkwaliteitsplannen zoals opgenomen in bijlage 2 in te trekken;
5. de 'Welstandsnota gemeente Raalte 2016' na een periode van 2 jaar (in 2018) te evalueren.

Aldus besloten in de vergadering van 29 oktober 2015.
de griffier
Jan Bouke Zijlstra
de voorzitter
Martijn Dadema



Voorwoord

Raalte Welstandsvrij

In de gemeente Raalte schaffen we met ingang van 2016 het welstandstoezicht af. In deze ‘Welstandsnota gemeente Raalte 2016’ is het nieuwe beleid vastgelegd. Het afschaffen van het welstandstoezicht is één van de bezuinigingen die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Hiermee zetten we een stap om te komen tot minder regels en een lagere lastendruk voor onze inwoners.

Het welstandsvrij bouwen past binnen de landelijke ontwikkeling van wet- en regelgeving binnen de bouwsector, zoals het verruimen van vergunningsvrij bouwen en het privatiseren van de bouwtoets. Belangrijke stappen in een ontwikkeling waarbij de verantwoordelijkheid veel meer komt te liggen bij de bouwers en de overheid zich er minder mee bemoeid. Dit sluit ook aan bij onze ontwikkeling om minder te regelen en te regisseren en meer in te zetten op faciliteren en los te laten op basis van vertrouwen en verbinden.
De gemeente Raalte is één van de voorlopers in Nederland door het gehele grondgebied welstandsvrij te verklaren. Er zijn wel veel gemeenten waar (grote) delen van het grondgebied welstandsvrij zijn. Evaluaties in die gemeenten hebben veelal niet geleid tot het terugdraaien van dit beleid. Het vertrouwen in de markt heeft daar dus goed gewerkt.
De ervaringen van andere gemeenten geven mij voldoende vertrouwen om in Raalte de stap te zetten naar volledig welstandsvrij. Na twee jaar (in 2018) gaan we evalueren hoe het nieuwe beleid heeft uitgepakt. Specifieke aandachtspunten voor deze evaluatie hebben we in deze nota benoemd.
Met vertrouwen gaan we deze nieuwe uitdaging aan.
Wethouder Wout Wagenmans

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Welstand is één van de instrumenten om richting te geven aan de kwaliteit van de fysieke ruimte. Het belangrijkste instrument is het bestemmingsplan en voor monumenten geldt specifieke wet- en regelgeving. Daarnaast zijn we als gemeente natuurlijk ook vaak richtinggevend voor ontwikkelingen in de fysieke ruimte als (mede)opdrachtgever.
De gemeenteraad van Raalte heeft bij het vaststellen van de bezuinigingen op 3 juli 2014 besloten om het welstandstoezicht in de gemeente Raalte per 1 januari 2016 af te schaffen. Hiermee wordt een stap gezet om te komen tot minder regels en een lagere lastendruk voor de inwoners.
Met deze Welstandsnota gemeente Raalte 2016 maakt Raalte een radicale ommezwaai in het tot nu toe gevoerde welstandsbeleid en wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad.
De huidige maatschappelijke ontwikkelingen vragen van de overheid een nieuwe manier van werken die meer gebaseerd is op vertrouwen en minder op regelgeving. De sterke verruiming van het vergun-

ningvrij bouwen en het wetsvoorstel 'Private kwaliteitsborging voor het bouwen' zijn landelijk voorbeelden hiervan binnen de bouwsector. Het verruimen van welstandsvrij bouwen past in deze ontwikkeling. In gemeenteland wordt hier al volop mee geëxperimenteerd. Enkele kleinere gemeenten hebben voor hun hele grondgebied een welstandsvrijbeleid, meerdere gemeenten zijn al grotendeels welstandsvrij en vele andere gemeenten experimenteren met deelgebieden. Evaluaties in deze gemeenten wijzen uit dat er (nagenoeg) geen nadelige effecten uit voort zijn gekomen. Natuurlijk zijn er situaties waar welstandsadvisering waarschijnlijk tot een andere verschijningsvorm zou hebben geleid, maar bijna geen enkele van deze gemeenten heeft de evaluatie geleid tot het terugdraaien van welstandsvrij bouwen. Het vertrouwen dat daar is gegeven aan de initiatiefnemers, veelal in samenwerking met de professionele partijen in de bouwsector, heeft dus goed uitgepakt.
Welstandsvrij bouwen betekent in de praktijk dat een bouwplan niet meer wordt voorgelegd aan de welstandscommissie en dus geen beoordeling meer krijgt op kleurstelling, materiaalgebruik en gevelindeling. Er geldt nog wel een excessenregeling om op te kunnen treden tegen 'buitensporige bouwwerken' die ernstige afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.
Landelijk groeit de overtuiging dat we meer kunnen loslaten: meer vertrouwen en minder regelen. Dit geeft ruimte aan mensen die zelf hun omgeving willen en kunnen invullen. Deze ontwikkeling heeft zijn vertaling gekregen in deze welstandsnota.

2. Juridisch kader

Op grond van artikel 12 van de Woningwet mag een bestaand bouwwerk of een te bouwen bouwwerk, waarvoor op grond van artikel 2.1, derde lid Wabo geen omgevingsvergunning is vereist, niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals vastgelegd in de welstandsnota. Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder d Wabo moet een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand. Op grond van artikel 12, lid 2 Woningwet kan de gemeenteraad besluiten dat, in afwijking van het hiervoor vermelde, voor een daarbij aangewezen gebied of voor één of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van toepassing zijn.
Op grond van artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast. In deze nota worden in ieder geval criteria opgenomen, die het bevoegd gezag toepast bij de toetsing van een verzoek om omgevingsvergunning aan de redelijke eisen van welstand; ook moeten criteria worden opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (excessenregeling).Deze welstandsnota wordt als welstandsbeleid vastgesteld door de gemeenteraad en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Aanvullingen en wijzigingen van dit welstandsbeleid worden door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van artikel 12, lid 4 van de Woningwet betrekt de gemeenteraad de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van de welstandsnota. De uitgebreide voorbereidingsprocedure (Woningwet: artikel 12 lid 4) is van toepassing waarbij het ontwerpbesluit voor inspraak ter inzage wordt gelegd.

3. Relatie met overige beleidsvelden

3.1. Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband

Het handhaven en liefst versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden.
Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden. Vanuit de stedenbouw en de architectuur zijn er geen concrete beleidskaders opgesteld waarop het welstandsbeleid is gebaseerd; wel bestaat er een duidelijke visie op de benutting van de ruimte (o.a. Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening) en zijn er algemene architectonische aandachtspunten zoals vervat in de nota 'Werken aan ontwerpkracht'. Met deze nota wil het Rijk het voorbeeld geven op het gebied van 'excellent opdrachtgeverschap' in de architectuur en het ruimtelijk ontwerp. Er bestaan nauwelijks beleidsstukken waarin de relatie tussen natuurbeleid en welstand wordt uitgewerkt en geoperationaliseerd. Wel wordt met name in het bestemmingsplan buitengebied een relatie gelegd tussen de kwetsbaarheid en het bouwen in het algemeen.

3.2. Welstand en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het is wettelijk verplicht om een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen te toetsen aan het lokale welstandsbeleid. In de welstandsnota wordt het lokale welstandsbeleid vastgelegd.
In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn categorieën van gevallen aangegeven waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. De reikwijdte van vergunningvrij bouwen wordt telkens verruimd. De laatste 'verruiming' is van eind 2014. Deze ontwikkeling past binnen de nieuwe manier van werken binnen de overheid die meer gebaseerd is op basis van vertrouwen en minder op regelgeving.

Enkele typen bouwwerken zijn door hun situering uitgezonderd en zijn dus niet vergunningvrij: bouwwerken en terreinafscheidingen op korte afstand van openbaar toegankelijk gebied en dakkapellen op het voordakvlak. In deze situaties zijn de bouwwerken wel vergunningvrij als geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Met het aanwijzen van het gehele grondgebied van de gemeente als welstandvrij worden ook deze bouwwerken vergunningvrij.

3.3. Welstand en het bestemmingsplan

De ruimtelijk relevante aspecten kunnen -wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk Het stellen van kwalitatieve eisen aan een gebouw, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, dient vastgelegd te worden in een welstandsnota. Het bestemmingsplan kan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stellen zoals ten aanzien van gebruik, volume, ligging, hoogte, breedte, dakhelling en nokrichting. Het welstandsbeleid is in die zin een aanvulling op het bestemmingsplan m.b.t. kleurstelling, materiaalgebruik en verschijningsvorm.
Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt naast de technische eisen in het bouwbesluit en de bouwverordening, getoetst aan redelijke eisen van welstand en aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan. Wanneer sprake is van gebieden waarvoor geen welstandscriteria gelden blijft alleen het bestemmingsplan als ruimtelijk toetsingskader over. Het bestemmingsplan is formeel juridisch ‘bindend’.

3.4. Welstand en monumentenbeleid

Ondanks dat het gebied waarin een monument is gelegen als welstandsvrij is aangewezen, dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen in, op, aan of bij een monument of het wijzigen van een monument een advies gevraagd te worden aan de monumentencommissie.

3.4.1. Rijksmonumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten ouder dan 50 jaar als rijksmonument aan te wijzen. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningenstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen doorvoeren aan rijksmonumenten is niet verboden maar er dient te allen tijde een vergunning aangevraagd te worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de Rijksmonumenten-commissie. Voorts kan de eigenaar een verzoek indienen bij de rijksoverheid om subsidie te krijgen voor restauratie of, bij bijzondere monumenten, voor onderhoud.
In de gemeente Raalte zijn 98 rijksmonumenten. De lijst is als bijlage 5.2 bij deze nota gevoegd.

3.4.2. Gemeentelijke monumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Erfgoedverordening. Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk monument van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en de bescherming van het object zelf uitgegaan te worden. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen dient verplicht de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd te worden. Het besluit wordt genomen door Burgemeester en Wethouders. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke monumenten anderzijds is dat alleen de rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet en de ouderdomsnorm van 50 jaar kennen. De gemeente Raalte kent
74 gemeentelijke monumenten. De lijst is als bijlage 5.3 bij deze nota gevoegd.

3.4.3. Karakteristieke panden

In het bestemmingsplan buitengebied is een specifieke regeling opgenomen voor de daarin aangewezen karakteristieke panden. Het doel van deze aanwijzing is om de gebruiksmogelijkheden te verruimen om het behoud en de in stand houding van deze bouwwerken te stimuleren. Om dit doel te bereiken is in het bestemmingsplan Buitengebied voor deze panden geregeld dat het gehele pand voor ‘Wonen’ gebruikt mag worden. Zowel op grond van de welstandsnota 2010 als in deze welstandsnota 2016 krijgen deze panden geen extra bescherming.
Het slopen van karakteristieke panden en boerderijen kan sowieso niet worden tegengegaan op basis van een welstandsnota. Dat kan alleen door ze aan te wijzen als gemeentelijk monument.
In het bestemmingsplan buitengebied zijn 112 panden als karakteristiek aangewezen. De lijst is als bijlage 5.4 bij deze nota gevoegd.

3.4.4. Beschermde stads- en dorpsgezichten

De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Bouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten is aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor een beschermd stads- en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de Rijksdienst. Gemeente Raalte kent geen beschermde stads- en dorpsgezichten.

3.5. Welstand en beeldkwaliteitplannen
Voor gebieden met een planmatige functieverandering, zoals nieuwe woon- en werkgebieden en herontwikkelingsgebieden (stads- en dorpscentra, wijkontwikkelingsgebieden) kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. De reikwijdte van een beeldkwaliteitplan betreft niet alleen de beeldkwaliteit van de bebouwing, maar kan ook een kader stellen voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en landschap. Nadat het ontwikkelplan is gerealiseerd maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de welstandsnota.
Als gevolg van het beleid in deze welstandsnota is het gehele grondgebied van de gemeente aangewezen als welstandsvrij. De bestaande beeldkwaliteitsplannen zijn vastgesteld als aanvulling van de welstandsnota en vormen daarmee een toetsingskader voor de welstand. Met het afschaffen van de welstandstoets dienen dus de bestaande beeldkwaliteitsplannen als aanvulling op de welstandsnota te worden ingetrokken. Nieuwe beeldkwaliteitsplannen worden ingevolge dit nieuwe beleid niet meer vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

4. Welstandsbeleid gemeente Raalte
4.1. Gemeente Raalte welstandsvrij
Het uitgangspunt voor deze welstandsnota is dat voor alle gebieden in de gemeente Raalte een welstandsvrij beleid geldt. In de van toepassing zijnde wetgeving betekent dit dat in hoofdzaak geen ‘redelijke eisen van welstand’ worden toegepast op een aanvraag omgevingsvergunning. Dit heeft de volgende voordelen:

- deregulering: minder regels en dus makkelijker voor de aanvrager;
- zelfsturing: burgers zijn zelf verantwoordelijk voor het uiterlijk van hun bouwplan;
- diversiteit: meer ruimte voor individuele verantwoordelijkheid, vrijheid en creativiteit;
- lagere lastendruk doordat welstandsleges komen te vervallen;
- kortere behandeltijd (in voorkomende situaties).

Welstandsvrij brengt ook aandachtspunten/nadelen met zich mee. Burgers en maatschappij worden niet meer door regelgeving beschermd tegen aantasting van de esthetische kwaliteit van hun leefomgeving. In voorkomende gevallen kan een (ver)bouw negatieve gevolgen hebben voor de vastgoedwaarde van de buren of wordt de uitstraling van een gebied negatief beïnvloed.
Gebleken is dat negatieve gevolgen van welstandsvrij beleid mogelijk zijn, maar in de praktijk weinig voor komen; zoals dakkapellen op rare plek in het dakvlak, vreemde raamindeling in gevel en afwijkende kleuren en materialen. De evaluaties van gemeenten die welstandsvrij beleid (gedeeltelijk) hebben doorgevoerd wijzen uit dat zich nagenoeg geen (grote) negatieve effecten hebben voorgedaan. Bijna geen van deze gemeenten heeft op basis van de evaluatie besloten tot het terugdraaien van het welstandsvrije beleid. Dit komt veelal doordat initiatiefnemers de kenmerkende kwaliteit van de bestaande bebouwing waarderen en deze meenemen in nieuwe bouwplannen. Initiatiefnemers zijn ook gebaat bij een goede esthetische kwaliteit omdat dit van grote invloed is op de waarde van hun vastgoed en investering.
De gemeente kan via de excessenregeling in buitensporige situaties (waarbij sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) nog steeds invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze regeling stelt de gemeente in staat om ook achteraf alsnog op te treden tegen excessen. In paragraaf 4.3 is de Excessenregeling nader uitgewerkt.

4.2. Gebiedsgerichte onderbouwing
In de bestaande ruimtelijke plannen is eenduidig kader af te leiden voor de gebiedsindeling ‘Kernen’ en ‘Buitengebied’ als bedoeld in deze nota. Daar is voor de gebiedsomschrijving ‘Kernen’ in deze welstandsnota aangesloten bij het raadsbesluit inzake de aanwijzing van de bebouwde komgrenzen op grond van de Wegenverkeerswet en de Wegenwet zoals deze door de raad is vastgesteld op 29 januari 2009 en daarna op 21 oktober 2010 en 20 december 2012 is gewijzigd. De kaarten met de bebouwde komgrenzen zijn als bijlage 5.1 bij deze welstandsnota gevoegd. Het overige grondgebied van de gemeente Raalte valt onder het welstandsgebied ‘Buitengebied’.

4.2.1. Gebied: kernen
De ruimtelijke kwaliteit in kernen wordt voornamelijk bepaald door de reeds aanwezige bebouwing en de invulling van de openbare ruimte. De basiskwaliteit is daarmee voldoende geborgd en nieuwe ontwikkelingen zijn voldoende te reguleren door middel van het bestemmingsplan en onze eigen positie

bij de inrichting van de openbare ruimte. Nieuwe bijbehorende bouwwerken en verbouwingen in deze gebieden zijn vaak al vergunningsvrij en daarmee ook welstandsvrij.

4.2.2. Gebied: buitengebied
Ook met het huidige beleid blijkt dat het buitengebied het meest kwetsbare gebied is. Veelal van oudsher aanwezige boerderijen worden gesloopt en vervangen door een eigentijdse bebouwing. Het wel/niet slopen van bouwwerken kunnen we niet met een welstandsnota regelen. Het enige middel hiervoor is het aanwijzen als gemeentelijk monument. Dit middel moet wel gericht worden ingezet en leent zich minder voor alleen het tegengaan van sloop.
De huidige ontwikkelingen in de landbouw vragen om innovativiteit van de ondernemers in deze sector. Traditionele kaders zijn vaak belemmerend. Welstandsvrij biedt ruimte aan die ontwikkeling. Vele andere gemeenten hebben al geëxperimenteerd met een welstandsvrij buitengebied en evaluaties hebben daar niet geleid tot herziening van dit beleid. Daar is gebleken is dat bouwers voldoende verantwoordelijkheid nemen om de kwaliteit van het buitengebied te bewaken. Bovendien wordt de kwaliteit van het totale buitengebied meer bepaald op basis van de inrichting van de natuur, landbouw en de erven in hun onderlinge samenhang dan op basis van incidentele specifieke verschijningsvormen van boerderijen en woningen.
Gezien de constatering dat het buitengebied een kwetsbaar gebied is, verdient dit wel specifieke aandacht bij de evaluatie van het nieuwe beleid na een periode van twee jaar.

4.2.3. Bedrijventerreinen
Bedrijventerreinen kennen een grote diversiteit aan bebouwing die in een belangrijke wordt bepaald specifieke functie van het gebouw. Door vrijheid te geven aan bedrijven worden ontwikkelingen gestimuleerd. Representativiteit speelt normaliter een belangrijke rol bij bedrijven en geeft daarmee een borging voor de kwaliteit van de ontwikkelingen. We houden er rekening mee dat welstandsvrij bouwen de diversiteit zal vergroten. Wij vinden dit acceptabel voor de bedrijventerreinen.

4.2.4. In- en uitbreidingslocaties
We willen eigentijdse ontwikkelingen stimuleren waarbij ook ruimte is voor een nieuwe beeldkwaliteit. Deze kans doet zich met name voor bij in- en uitbreidingslocaties. Welstandsvrij biedt de ruimte om deze eigentijdse ontwikkeling mogelijk te maken. In de bestemmingsplannen sturen we om de basiskwaliteit te borgen en bij het inrichten van de openbare ruimte trekken we steeds meer samen op met de gebruikers/bewoners van de wijk. Deze combinatie biedt ruimte en borgt de basis.
Vele andere gemeenten hebben al geëxperimenteerd met welstandsvrije ontwikkeling van in- en uitbreidingslocaties. Evaluatie hiervan heeft daar niet geleid tot herziening van het beleid welstandsvrij beleid. Het verdient wel aandacht om te evalueren of dit nieuwe beleid het gewenste effect heeft of dat meer sturing gepast is. Dan kan alsnog overwogen worden om dit in het bestemmingsplan te doen dan wel een ander middel in te zetten zoals het beeldkwaliteitsplan.

4.3. Welstandsbeleid gemeente Raalte: Excessenregeling
Op basis van wet en regelgeving (zie juridisch kader) is de excessenregeling pas van toepassing als in de welstandsnota uitdrukkelijk wordt bepaald dat in een overigens welstandsvrij gebied de excessenregeling geldt. In hoofdstuk 4 is aangegeven dat in de welstandsvrije gebieden de excessenregeling van toepassing is. Indien geen excessenregeling is opgenomen, is het niet mogelijk om repressief, corrigerend op te treden tegen een bouwwerk dat uit welstandsoverwegingen als een exces moet worden beschouwd.
De criteria voor 'ernstige strijd met redelijke eisen van welstand' zijn bedoeld voor buitensporigheden in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident zijn.
De excessenregeling is dus bedoeld voor uitzonderlijke situaties. Blijkens de jurisprudentie volgt daaruit dat toepassing van de excessenregeling een bijzondere behandeling vergt. Altijd zal precies gemotiveerd moeten worden waarom een specifiek geval inderdaad beschouwd wordt als een zodanig ingrijpend exces, dat handhavend optreden geëigend is. De naar hun aard globale excessencriteria zullen op de specifieke situatie expliciet geïnterpreteerd moeten worden.
De gemeente hanteert bij het toepassen van de excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.
In de volgende gevallen kan sprake zijn van een exces:
- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassingen;
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (toepassing van beddenspiralen, oude deuren, golfplaten of zeildoek etc.);
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbetimmeringen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (bijvoorbeeld kunststof schroten en industriële beplating);
- verloedering door achterstallig onderhoud;

- verstoring van ritme in gevelwand door gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing etc.;
- toepassen van felle of contrasterende kleuren mits daarvoor geen redelijke aanleiding is.
- een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- het plaatsen van bouwketen en/ of zeecontainers anders dan functioneel voor bouw-, onderhouds-, of sloopactiviteit.

4.4. Relatie welstandsnota 2010

In de Welstandnota 2010, vastgesteld op 13 januari 2011, zijn de volgende gebieden (met bijbehorende beoordelingsniveau) beschreven:

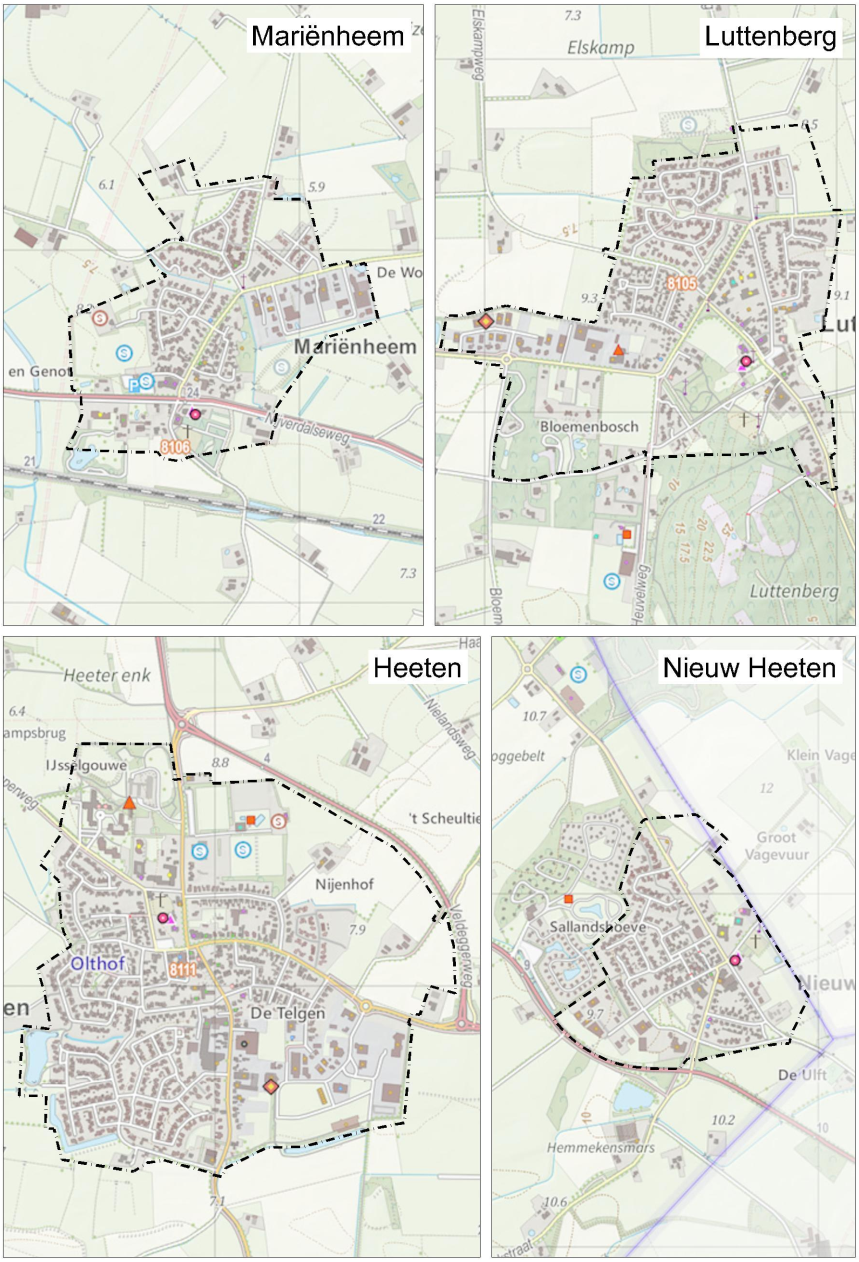
Gebied	Welstandsniveau
Centrum (Raalte en Heino)	Bijzonder
Kernen en linten	Plus
Dorpsgebieden	Basis
Woonwijken	Basis
Bedrijventerreinen	Basis
Sport- en recreatieterreinen	Welstandsvrij
Groene complexen	Basis
Buitengebied	Basis
Landgoederen	Basis

In de Welstandsnota 2010 zijn de sport- en recreatieterreinen aangewezen als welstandsvrij. De groene complexen kenmerken zich door de openheid rond de aanwezige (veelal grootschalige) bebouwing. Voor dit gebied zijn amper criteria opgenomen. Voor het gebied Landgoederen zijn basis criteria opgenomen. Voor deze gebieden geldt primair de status als (rijks) monument.
Voor de overige gebieden zijn in meer of mindere mate criteria beschreven waaraan de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst.
Paragraaf 4.5. Welstandsnota gemeente Raalte 2016: Evaluatie 2018
In de 'Welstandsnota gemeente Raalte 2010' is aan de gebieden 'Centrum' en 'Kernen en linten' een hoger welstandsniveau toegekend dan 'Basis'. De hogere kwaliteit van die gebieden gaf hiertoe aanleiding. Na een ervaringsperiode van twee jaren willen we met name ten aanzien van deze gebieden evalueren wat de consequenties zijn van het nieuwe welstandsbeleid.
Bij deze evaluatie willen we ook invloed van welstandsvrij op de kwetsbaarheid van het 'Buitengebied' betrekken en de ontwikkeling van de nieuwe beeldkwaliteit in 'In- en uitbreidingslocaties' als gevolg van het welstandsvrijbeleid.

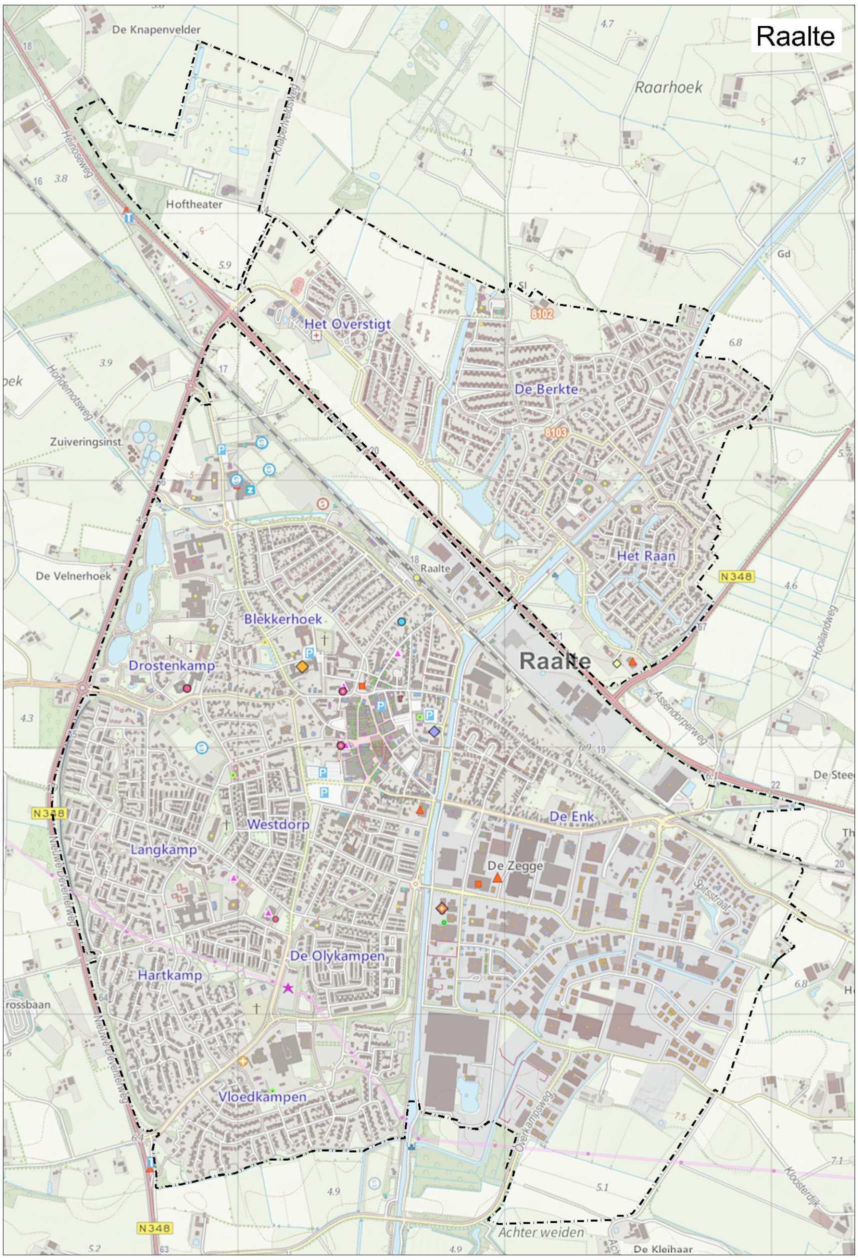
5. Bijlagen

5.1. Kaart met 'Kernen' en 'Buitengebied'

Gemeente Raalte




Laag Zuthem
Den Heuvel
Grote Hagenweg
Laag
Hoge Bosweg
Lierderholthuis
Lierderholthuis
Broekland
Broekland
Horstweg
Langerhorstweg
Heino
Old Heino
Blankenfoort
Rondweg Heino
8141
Weidezicht
Heino
Vlaminckhorst
Rondweg Heino
't Rozendael
Bendijksweg
Heino
Landgoed 't Rozendael
Terra Nova



5.2. Rijksmonumenten

Adres	Monumentnummer	Omschrijving
Bornweg 3 te Heino	21361	Boerderij
Buurtschapsweg 2 te Luttenberg	32266	Jachtboerderij
Canadastraat 8 te Heino	21362	

Colckhof 2 te Laag Zuthem	519985	Bouwhuis
Colckhof 4 te Laag Zuthem	519986	Bouwhuis
Colckhof 6 te Laag Zuthem	519942	Landhuis
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519943	Historische aanleg
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519987	Hooiberg
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519988	Houtschuur
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519989	Eendenhuisje
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519990	Theehuisje
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519991	Moestuinmuur met kas
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519992	Hekpijlers Zuthemerweg
Colckhof bij 6 te Laag Zuthem	519993	Hekpijlers Hubertsallee
Colckhof 8 te Laag Zuthem	519997	Boerderij met put en berg
De Plas 7 te Raalte	32268	Kerk
De Plas bij 7 te Raalte	32269	Toren
Den Alerdinckweg 1 te Laag Zuthem	520649	Hoofdgebouw
Den Alerdinckweg bij 1 te Laag Zuthem	520748	Historische aanleg
Den Alerdinckweg bij 1 te Laag Zuthem	520750	Toegangshek (voorplein)
Den Alerdinckweg bij 1 te Laag Zuthem	520751	Toegangshek (begin Den Alerdinckweg)
Den Alerdinckweg bij 1 te Laag Zuthem	520753	Tuinmuur
Den Alerdinckweg bij 1 te Laag Zuthem	520754	Siervazen
Den Alerdinckweg 3 te Laag Zuthem	520749	Bouwhuis
Den Alerdinckweg 5 te Laag Zuthem	520752	Oranjerie
Deventerstraat 64 te Raalte	32263	Boerderij Strunk
Dorpsstraat 16 te Heeten	32277	Kerk
Heetenseweg 26 te Raalte	32278	Boerderij Erve Groot Zwaaftink
Heinoseweg 8 te Raalte	32270	Eenvoudig boerderijtje van landgoed 't Reelaer
Herenstraat 1 te Raalte	408811	Winkel-woonhuis
Holterweg 50 te Heeten	513677	Boerderij
Hubertsallee 1 te Laag Zuthem	519994	Portierswoning
Hubertsallee 7 te Laag Zuthem	519995	Tuinmanswoning
Hubertsallee bij 7 te Laag Zuthem	519996	Tuinmuur
Kerkstraat 6 te Raalte	32265	Kerk
Kerkstraat bij 6 te raalte	513666	Rouwkapel
Kerkstraat bij 6 te Raalte	513667	Baarhuisje
Kerkstraat 8 te Raalte	513665	Pastorie
Kolkweg 44 te Laag Zuthem	21364	Boerderij
Luttenberg	513678	Lourdesgrot
Marktstraat 1 te Heino	513199	Kerk
Nijverdalseweg 10 te Mariënheem	32267	De Bagatelle
Nijverdalseweg 32 te Mariënheem	513669	Kerk
Nijverdalseweg 34 te Mariënheem	513670	Pastorie
Portlanderdijk 45 te Heeten	32274	Voormalige herberg
Rozendaelseweg 3 te Heino	510287	Huis
Rozendaelseweg bij 3 te Heino	510288	Historische aanleg
Rozendaelseweg bij 3 te Heino	510290	Brug
Rozendaelseweg bij 3 te Heino	510291	Tuinmuur
Rozendaelseweg bij 3 te Heino	510292	Duivenhok
Rozendaelseweg bij 3 te Heino	510293	Tuinsieraad
Rozendaelseweg bij 3 te Heino	513200	Voetgangersbrug
Rozendaelseweg 7 te Heino	510289	Koetshuis
Schoonhetenseweg 52 te Heeten	384386	Portiers / chauffeurswoning
Schoonhetenseweg 56 te Heeten	38365	Landhuis
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384366	Park en tuinaanleg
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384367	Toegangsbrug met balustrade, hekpijlers en sierhek
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384370	Klein bouwhuis
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384372	Houten volière
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384373	Kleine poort met muur langs zuidzijde plein
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384374	Grote poort met muurwerk
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384375	Bakstenen oranjerie
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384376	Grote verwarmde kas

Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384377	Kleine druivenkas
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384378	Vier broeikassen
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384379	Muur
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384382	Tennishuisje
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384383	Bouwhuis
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384384	Houten schuur
Schoonhetenseweg bij 56 te Heeten	384385	Duiventil
Schoonhetenseweg tegenover 56 te Heeten	384371	Zonnewijzer
Schoonhetenseweg tegenover 56 te Heeten	384380	IJskelder
Schoonhetenseweg tegenover 56 te Heeten	384381	Tuinhuisje
Schoonhetenseweg 56a te Heeten	384368	Noordelijk bouwhuis
Schoonhetenseweg 58 te Heeten	384369	Zuidelijk bouwhuis
Spekschateweg 2 te Heeten	513672	Boerderij
Spekschateweg bij 2 te Heeten	513673	Kookhuisje
Spekschateweg bij 2 te Heeten	513674	Hooiberg
't Reelaer 1 te Raalte	333587	Landhuis
't Reelaer 5 te Raalte	513675	Koetshuis
't Reelaer 9 te Raalte	32272	Boerderij
't Reelaer 15 te Raalte	513676	Boerderij
't Reelaer 23 te Raalte	333592	Boerderij
Twentseweg 7 te Heino	21366	L – vormig boerderijtje
Vlaminckhorstweg 38 te Heino	21367	Boerderij
Vlaminckhorstweg 40 te Heino	21368	Buitenhuis
Zuthemerweg 19 te Laag Zuthem	519998	Landarbeiderswoning
Zwolseweg 50 te Heino	521425	Hoofdgebouw (huis de Gunne)
Zwolseweg bij 50 te Heino	521424	Historische aanleg
Zwolseweg bij 50 te Heino	521427	Toegangshek
Zwolseweg bij 50 te Heino	521428	Twee tuinvazen op sokkels
Zwolseweg bij 50 te Heino	521429	Tuinvaas op sokkel
Zwolseweg bij 50 te Heino	521430	Tuinvaas
Zwolseweg bij 50 te Heino	521431	Sokkel
Zwolseweg bij 50 te Heino	521432	Tuinschuurtje
Zwolseweg bij 50 te Heino	521433	Stoeppalen
Zwolseweg 54 te Heino	521434	Tuinmanswoning
Zwolseweg 70 te Laag Zuthem	21371	Boerderij

5.3. Gemeentelijke monumenten

Bendijksweg	50	8141 RP	Heino	Boerderij behorend bij landgoed
Brugstraat	29 31	8102 EP	Raalte	Woonhuis
Burgemeester Kerssemakers-straat	11	8101 AL	Raalte	Woonhuis, voormalig huis van bewaring
Burgemeester Kerssemakers-straat	14	8101 AN	Raalte	Woonhuis
Burgemeester Kerssemakers-straat	29	8101 AL	Raalte	Woonhuis, Villa Entepol
Burgemeester Kerssemakers-straat	40	8101 AP	Raalte	Woonhuis
Burgemeester Kerssemakers-straat	46	8101 AP	Raalte	Woonzorgcentrum Angeli Custodes
Burgemeester Kerssemakers-straat	53	8101 AM	Raalte	Voormalige burgemeesterswoning
Butzelaarstraat	24	8105 AR	Luttenberg	R.K.-kerk
Butzelaarstraat	24	8105 AR	Luttenberg	Pastorie behorend bij naastgelegen kerk
Butzelaarstraat	64	8105 AR	Luttenberg	Vakantiehuis
Canadastraat	2 4	8141 AC	Heino	Woonhuis / winkel
Canadastraat	5	8141 AA	Heino	Woonhuis
Canadastraat	6	8141 AC	Heino	Bezoekerscentrum in voormalige maalderij
Canadastraat	7 7a	8141 AA	Heino	Woonhuis
Canadastraat	24 26	8141 AC	Heino	R.K.-kerk met pastorie
Canadastraat	37	8141 AB	Heino	Schoolgebouw
Dorpsstraat	41	8111 AC	Heeten	Schoorsteen voormalige melkfabriek

Grotestraat	3	8102 CD	Raalte	Winkelpui
Holterweg	46	8111 NR	Heeten	Boerderij
Holterweg	52	8111 NR	Heeten	Boerderij
Holterweg	53	8112 PH	Nieuw Heeten	Woonhuis
Horstweg	7 7a	8107 AA	Broekland	Boerderij
Kanaal	BBK		Raalte	Overijssels kanaal
Kanaalstraat / Enkstraat	Ong.		Raalte	Enkbrug
Kerkslagen	1	8144 RD	Lierderholthuis	R.K.-kerk
Kleinjansweg	6	8141 PN	Heino	Boerderij "De Wildenberg", met betegelde kamer
Kloosterdijk	1	8106 RE	Mariënheem	Boerderij
Kolkweg	Ong.		Laag Zuthem	Dijkstoel
Korenstraat	25	8102 BA	Raalte	Watertoren
Langeslag	38 40	8055 PR	Laag Zuthem	Gereformeerde kerk met pastorie
Looweg	17	8105 SL	Luttenberg	Boerderij
Mettingenlaan	Ong.		Raalte	M.O.K.-werfjes
Molenweg	10	8141 NS	Heino	Boerderij "De Bredenhorst'
Neppelenbroekerdijk	1	8107 AS	Broekland	Boerderij
Neppelenbroekerdijk	4	8107 AT	Broekland	Boerderij
Nieuwe Deventerweg	33a	8101 PM	Raalte	Trafohuis
Nieuwe Wetering	Ong.		Heino	Kadaverput
Nieuwe Wetering	Ong.		Heino	Schrikhekken
Nieuwe Wetering	1	8144 RA	Lierderholthuis	Boerderij "Kraijenschot"
Oude Molenweg	Ong.		Raalte	Joodse begraafplaats
Rozendaelseweg	Ong.		Heino	Schrikhekken
Rozendaelseweg	Ong.		Heino	Brug over de vloedgraven
Rozendaelseweg	14	8141 ND	Heino	Woonhuis behorend bij landgoed
Rozendaelseweg	26	8141 ND	Heino	Boerderij
Scholtensstraat	1	8112 AA	Nieuw Heeten	R.K.-kerk
Scholtensstraat	3	8112 AA	Nieuw Heeten	Pastorie
Scholtensstraat	Bij 1 en 3	8112 AA	Nieuw Heeten	Pastoorstuin en begraafplaats
Schoonhetenseweg	46	8111 ME	Heeten	Boerderij
Schoonhetenseweg	60	8111 PV	Heeten	Boerderij
Spanjaardsdijk	2	8111 RJ	Heeten	Boerderij
Speelmansweg	5	8111 MH	Heeten	Boerderij
Spekschateweg / Weeleweg	Ong.		Heeten	Brug
Stationsstraat	21	8102 EB	Raalte	Voormalige synagoge
Stationsweg	1	8141 SB	Heino	Villa
Stationsweg	2 2a	8141 SC	Heino	Woonhuis
Stationsweg	14	8141 SC	Heino	Villa
Stationsweg	30	8141 SL	Heino	Dienstwoning
Stationsweg	34 36	8141 SL	Heino	Voormalig stationsgebouw
Stobbenbroekerweg	33	8101 NS	Raalte	Boerderij
Sumpelweg	3	8102 PA	Raalte	Boerderij
Ten Haveweg	39	8106 PH	Mariënheem	Woonhuis
Van der Capellenweg	1	8141 EE	Heino	Herenhuis
Van Dongenstraat	8	8107 AG	Broekland	Pastorie
Van Dongenstraat	10	8107 AG	Broekland	R.K.-kerk
Velnerweg	6 8	8101 NX	Raalte	Boerderij
Weeleweg	13	8111 RN	Heeten	Boerderij
Westdorplaan	122	8101 BJ	Raalte	Wederopbouwkerk
Westdorplaan	132c	8101 PP	Raalte	Baarhuisje
Woolthuisweg	28	8141 RX	Heino	Boerderij
Wijheseweg	56	8101 MC	Raalte	Boerderij
Zonnenbergerdijk	Ong.		Heeten	Brug
Zuthemerweg	Ong.		Heino	Grenspaal Zwollekerspel / Heino
Zuthemerweg	11	8141 PC	Heino	Boerderij
Zwarteweg	18 20	8112 AD	Nieuw Heeten	Dubbel woonhuis
Zwolsestraat	18	8101 AC	Raalte	Schoolgebouw
Zwolsestraat	61	8101 AB	Raalte	Voormalig tolhuis

5.4. Karakteristieke panden
Achterweiweg 2 te Raalte
Berghuisweg 1 te Heeten
Berghuisweg 15 en 15a te Heeten
Berghuisweg 9 te Heeten
Bornweg 4 te Heino
Broeklanderdijk 21 te Broekland
Broeklanderdijk 58 te Broekland
Butzelaarstraat 67 te Luttenberg
Cellenweg 12 te Heeten
Cellenweg 14 te Heeten
Centsweg 1 te Heino
Crismansweg 1 te Raalte
Dalfserweg 1 te Heino
Dalfserweg 3 te Heino
Dalfserweg 12 te Heino
De Wesenberg 1 te Broekland
Grote Hagenweg 3 te Laag Zuthem
Grote Hagenweg 9 te Laag Zuthem
Grote Hagenweg 11 te Laag Zuthem
Haarlesedijk 27 te Heeten
Haarlesedijk 8 te Heeten
Hagenweg 17 te Heeten
Heetenseweg 25 te Heeten
Heetenseweg 5 te Heeten
Heetenseweg 6 te Heeten
Heinoseweg 11 te Raalte
Het Hoogeland 20 te Heeten
Heuvelweg 48 te Luttenberg
Hofmeijersweg 2 en 4 te Raalte
Hoge Bosweg 2 en 4 te Laag Zuthem
Hogebroeksweg 27 te Raalte
Hogebroeksweg 30 te Raalte
Holterweg 27 te Heeten
Holterweg 46 te Heeten
Holterweg 52 te Heeten
Holteveensweg 5 te Luttenberg
Horstweg 15
Kleinjansweg 4
Kleinjansweg 6
Langeslag 43
Lierderholthuisweg 21 en 23
Lierderholthuisweg 42
Linderteseweg 34
Linderteseweg 44
Linderteseweg 52
Linderteseweg 57
Luttenbergerweg 25
Luttenbergerweg 66
Moerweg 2
Molenweg 10
Neppelenbroekerdijk 15
Neppelenbroekerdijk 4
Neulemanswe 35
Neulemansweg 33
Nieuwe Deventerweg 22
Nieuwe Deventerweg 46 en 46a
Nieuwe Deventerweg 54
Nieuwe Wetering 1
Nieuwe Wetering 4
Nijverdalseweg 1
Oosterenkweg 7 te Heeten
Oude Dalfserweg 9
Oude Twentseweg 48
Overmeenweg 19

Overmeenweg 23
Pleegsterdijk 19
Pleegsterdijk 20 en 20a
Portlanderdijk 10 en 12
Portlanderdijk 21
Portlanderdijk 24
Portlanderdijk 25
Portlanderdijk 29
Portlanderdijk 32
Portlanderdijk 50 en 52
Portlanderdijk 58 en 60
Portlanderdijk 7 te Heeten
Raarhoeksweg 20
Schanekampsweg 2
Schoonhetenseweg 24
Schoonhetenseweg 36
Schoonhetenseweg 44
Schoonhetenseweg 60
Speelmansweg 5
Spekschateweg 8
Stobbenbroekerweg 33
Stoevenweg 15
Stoevenweg 15
Stokvisweg 1
Stokvisweg 14
Sumpelweg 1
Sumpelweg 3
’t Reelaer 13
’t Reelaer 3
Ten Haveweg 24 en 26
Ten Haveweg 34
Tolhuisweg 11 en 13
Veldhoekerweg 1
Velnerweg 4
Verversweg 12
Voortmansweg 6 en 6a
Voortmansweg 8 en 10
Weeleweg 13
Weeleweg 16
Weeleweg 20
Weseperweg 34
Weseperweg 51
Wolthaarsdijk WZ 5
Wolthaarsdijk WZ 9
Zonnenbergerdijk 7
Zuthemerweg 25
Zuthemerweg 30
Zuthemerweg 9